Commune de

SAULON LA CHAPELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. RÈGLEMENT

Arrêté le:
Approuvé le :
Modifié le :

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
19 DÉC. 2005

SELARL Cabinet GIEN
Bernard GIEN et Géraldine GIEN – Géomètres experts associés
100, rue de Mirande – 21000 DIJON
☎ **03.80.38.02.00** – Fax : 03.80.38.10.24

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT		1
TITRE I :	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
	CHAPITRE 1 - ZONE UA	8
	CHAPITRE 2 - ZONE UB	15
	CHAPITRE 3 - ZONE UE	23
	CHAPITRE 4 – ZONE UL	28
	CHAPITRE 5 - ZONE UZ	32
TITRE III :	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
	CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	37
	CHAPITRE 2 - ZONE 1AUE	44
	CHAPITRE 3 - ZONE 1AUL	50
TITRE IV :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
	CHAPITRE 1 - ZONE A	55
TITRE V :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	60
	CHAPITRE 1 - ZONE N	61
ANNEXES		64

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

. en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAULON-LA-CHAPELLE.

- En cas de création ultérieure de ZAC (zone d'aménagement concerté), les dispositions du présent règlement cesseraient d'être applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC à moins que l'acte de création de la zone ne stipule le maintien en vigueur des dites dispositions.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, L.421-4, L.421-6, R.111-2, R.111-3-2, R.111-1-4, R.111-3-1, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Ainsi, conformément aux articles L.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable.

Article L.421-1-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.421-6

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiés, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

R.111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-1-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-4

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Loi du 27 septembre 1941

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie 21000 DIJON - Tél. : 03.80.72.53.16 ou 03.80.72.53.18).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente,
- la zone UE : zone urbaine d'activités économiques,
- la zone UL : zone urbaine de loisirs,
- la zone UZ : zone urbaine de domaine public ferroviaire.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future à court terme et moyen terme,
- la zone 1AUE : zone d'urbanisation à vocation d'activités,
- la zone 1AUL : zone d'urbanisation future à vocation sportive,

3 - La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est ;

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).
En outre à titre d'information sont reportés les périmètres énumérés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit :

- Des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants.
- Du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, l'aspect de la construction existante ou le caractère de celles avoisinantes.
Les adaptations mineures concernent uniquement les articles 3 à 13 du règlement.
Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.
Pour un bâtiment existant, le permis de construire peut être accordé, sans adaptation mineure, si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les prescriptions du PLU, ou si les travaux sont sans effet aggravant en ce qui concerne ces prescriptions.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m2,

4. - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5. - les lotissements seulement s'ils sont à destination d'habitation,

6. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

7. - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

8. - les extensions accolées ou non des constructions existantes à destination agricoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.
2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prévu à cet effet lorsqu'il existe et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas pris en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ...),

. lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

. soit à l'alignement,

. soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,

. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas pris en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ...).

2 - Les constructions peuvent être implantées :

. soit en limite séparative,

. soit en respectant un marge d'isolement de ~~4 m~~ ***3 m*** au minimum.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux bâtiments ne peut être inférieure à ~~4 m~~ ***3 m***. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article UA9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UA10 - Hauteur des constructions

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

. soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,

. soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,2 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur maximum des constructions ~~destinées à un autre usage que l'habitation~~ est limitée à 10 m.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 - Aspect extérieur

Pour l'application des règles édictées ci-dessous, ne sont pas pris en compte, les ouvrages d'intérêt général, les bâtiments publics ou destinés à recevoir du public, commerces.

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34 à 45°).

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites.

~~- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.~~

2.2 - Matériaux de toitures

2.2.1 - Les matériaux de toiture recommandés sont :
. les tuiles plates,
. les tuiles mécaniques,
L'emploi de tuiles d'aspect ciment gris foncé, couleur ardoise, est interdit.

2.2.2 - Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

2.2.3 - Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

3 - Façades

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les couleurs franches, les blancs et les bois non peints sont interdits.

4 - Clôtures

4.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

. soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,70 m,

. soit par des grillages doublés ou non de haies vives,

. soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :
2 places couvertes ou non par logement.

2.2 - pour les activités économiques :
2 places par tranche de 30 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, les commerces de moins de 200 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette n'étant pas soumis à cette norme.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² ***minimum***, y compris les accès.
Les places de stationnement devront avoir les dimensions minima de 2,50 m x 5 m.

4 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.
Elle correspond aux extensions récentes de SAULON-LA-CHAPELLE.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - toutes les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - les constructions à destination hôtelier seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m2,

4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 - les lotissements seulement si ils sont à destination d'habitation,

6 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

7 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m minimum.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3 En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, sera imposée.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas pris en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...),

. lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

~~. soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,~~

~~. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.~~

. soit à l'alignement,

. soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,

. soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas pris en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...).

2 - Les constructions doivent être implantées : ~~en respectant une marge d'isolement de 4 m minimum.~~

~~Toutefois :~~

~~- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,~~

~~- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.~~

. soit en limite séparative pour les constructions annexes uniquement,

. soit en respectant un marge d'isolement de ~~4~~ 3 m au minimum.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. ~~Cette règle ne s'applique pas aux annexes.~~

Article UB9 - Emprise au sol

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).
En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.
Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

2 - Il n'est pas tenu compte de la règle édictée au § 1 pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise et si l'économie du projet le justifie.

Article UB10 - Hauteur des constructions

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
. soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
. soit du sol existant s'il y a retrait.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - La hauteur maximum des constructions ~~destinées à un autre usage que l'habitation~~ est limitée à 10 m.

4 - La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 m.

5 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ***et sans continuité avec le bâtiment principal ou le bâtiment voisin*** ne peuvent excéder ~~3,20 m~~ ***3,50 m*** de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

6 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 - Aspect extérieur

Pour l'application des règles édictées ci-dessous, ne sont pas pris en compte, les ouvrages d'intérêt général, les bâtiments publics ou destinés à recevoir du public, commerces.

1 - Généralités

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments devra être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes de moins de 25 m2 de surface, en cas d'adossement à un bâtiment existant.

~~- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.~~

2.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toitures autorisés sont :

- les tuiles plates petit moule de teinte vieillie ou nuancée,

- les tuiles à emboîtement vieillies ou nuancées,

- les tuiles à emboîtement rouges de récupération.

Pour les vérandas, les matériaux de toiture admis sont le verre et le polycarbonate.

Les tuiles de couleur ardoise sont interdites.

3 - Façades

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

- Les couleurs franches, les blancs et les bois non peints sont interdits.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons et teintes sus-indiqués.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

5.3 - Les abris de jardins doivent être constitués d'une toiture à 2 pans, couverture tuile. Le bâtiment doit être traité dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :

2 places par logement.

2.2 - pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette :

1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -pour les hôtels et les restaurants :

2 places par chambre et 3 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service :

2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² ***minimum***, y compris les accès.
Les places de stationnement devront avoir les dimensions minima de 2,50 m x 5 m.

4 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).
Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus en continuité avec le sol existant.
Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4 - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m2. Lorsque leur surface excède 2 000 m2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Dans les lotissements et les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les caravanes isolées,

2. - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

3. - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

4. - les parcs d'attractions ouverts au public,

5. - les dépôts de véhicules désaffectés,

6. - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

7. - les carrières,

8 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, ***sauf ce qui est dit à l'article UE2.***

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. - les lotissements seulement s'ils sont à destination d'activités,

~~2. - les constructions à destination de gardiennage, seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à destination d'activités économiques,~~

2. - les constructions à usage d'habitation, seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci-après :

1) elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot
2) la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 50 % de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain
3) le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande
4) la S.H.O.N. maximale autorisée pour l'habitation est de 200 m² par terrain
5) les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être accolées ou intégrées à la construction à usage d'activité. Des dispositions différentes pourront être acceptées au regard des règles de sécurité et, en particulier, de passage du matériel de lutte contre l'incendie.

3. - les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont strictement nécessaires à la création des installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne a la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,

- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UE9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

1 - Formes de toitures

- Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 15° et 35° lorsqu'elles sont à 2 pans.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :
- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- le fibrociment teinté,
- les bacs aciers pré-peint.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure ou ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

- La couleur blanche sur les toitures terrasses est interdite.

4 - Clôtures

- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre,

. soit par des grillages doublés de haies vives,

. soit par des murs pleins.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Article UE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins 1 emplacement pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.

Article UE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les marges de recul ne pourront comporter de dépôts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL constitue une zone à vocation de loisirs dans le hameau de Layer.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

ARTICLE UL1 - Occupations et utilisations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe,

2 - les constructions à destination d'activité économique,

3 - les constructions agricoles,

4 - les dépôts de véhicules désaffectés.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout point des constructions et installations doit être situé à une distance minimale de 4 mètres par rapport au point le plus proche de la limite d'alignement hormis les équipements publics (coffrets, armoires ou postes électriques notamment) qui peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA PARCELLE

- Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.

- Les constructions sont obligatoires en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance libre entre deux constructions doit au minimum être égale à 4 m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La couleur des crépis aura la tonalité "ocre" correspondant au calcaire du pays.

Les annexes ou dépendances doivent avoir les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ est la zone d'activité spécialisée réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies. ~~et aux activités économiques diverses.~~

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Article UZ1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles,

2 - les caravanes isolées,

-3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les sous-sols enterrés,

10 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,

11 - les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux non liées au rail.

Article UZ2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé, sous réserve toutefois de la compatibilité de cet aménagement avec l'exploitation du service public ferroviaire.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

- Les voies publiques en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour.

Article UZ4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction nouvelle autre que les installations spécifiquement technique autorisées par le présent règlement de zone, doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux domestiques

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement.
Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

2.2 - Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Article UZ5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZ6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions ou installations nouvelles autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer dans ces secteurs.

Article UZ7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à un minimum de 4 mètres.

- Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa précédent, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de l'immeuble.

- Ces règles s'appliquent exclusivement aux constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article UZ8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UZ9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UZ10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article UZ11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UZ12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article UZ13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination ***principale*** d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone,

2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) ***ou médicalisées (maison de retraite, centre d'accueil pour personnes âgées)*** seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3. - les lotissements seulement si ils sont à destination ***principale*** d'habitation ***pouvant éventuellement inclure d'autres constructions compatibles avec l'habitat et prévues à l'article 1AU2-2 ci-dessus.***

4. - les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5. - les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,

6. - les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,

7. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

8. - les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, ***les équipements publics,*** les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics si ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.5 - Les accès aux zones 1AU sont figurés par des flèches noires sur le plan de zonage***, ce qui interdit tout autre accès individuel sur les voies.***

1.5 - Les accès individuels sont interdits sur la R.D. 31 (Avenue de la Gare)

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles***, les travaux doivent être exécutés jusqu'en limite de propriété en vue du raccordement à l'opération suivante afin de respecter le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.***

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 9 m.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

2.5 - Les voies destinées à être classées dans le domaine public communal devront avoir les caractéristiques minimales ci-après :

. voie de liaison inter quartier : 9 m d'emprise
. voies internes, impasses : 8 m d'emprise
. passages piétons : 4 m

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.1.4 Les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public doivent présenter un minimum de points de rejet.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3 En l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement réalisée sur les terrains privés.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, sera imposée.

Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps. etc...),

. lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - ~~Les constructions~~ ***Les garages*** doivent respecter un recul d'au moins ~~4 m~~ ***6 m. Les autres constructions doivent respecter un recul de 3 m sauf justification architecturale ou d'insertion urbanistique.***

3 - Des dispositions différentes de celles énoncées au § 2 peuvent être admises pour des raisons d'architecture.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...).

2 - Lorsqu'en application des règles énoncées ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

3 - Toutefois, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives si il s'agit d'annexes de bâtiments admis dans la zone ; leur hauteur, mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite séparative par rapport au niveau du terrain voisin, ne peut dépasser 3,50 m.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit au minimum être égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article 1AU9 - Emprise au sol

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

2 - Il n'est pas tenu compte de la règle édictée au § 1 pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie,

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du sol existant s'il y a retrait. Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

3 - Les annexes des bâtiments admis dans la zone édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 3,50 m de haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin comme indiqué à l'article 7).

4 - La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 m.

5 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

Pour l'application des règles édictées ci-dessous, ne sont pas pris en compte, les ouvrages d'intérêt général, les bâtiments publics ou destinés à recevoir du public, commerces, centres d'accueil, maisons de retraite.

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34° à 45°).

Les couvertures de vérandas à faible pente en cas d'extension de bâtiments peuvent être admises.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et dépendances. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments.

Les toitures terrasses sont interdites.

Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

2.2.1 Les matériaux de toiture recommandés sont :
. les tuiles plates en terre cuite,

. les tuiles mécaniques,
L'emploi de tuiles d'aspect ciment gris foncé est interdit.

2.2.2 Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

2.2.3 Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites.

3 - Façades

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

4 - Clôtures

4.1 - En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

. soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,

. soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 1,60 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées.

5.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

5.3 - Les abris de jardins doivent être constitués d'une toiture à 2 pans, couverture tuile. Le bâtiment doit être traité dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il sera exigé 2 places par logement et un stationnement commun pour 2 logements dans les lotissements et les projets d'ensemble.

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.5 - Les constructeurs devront aménager, sur leur lot, un espace libre, jardin d'au moins ~~50~~ 30 % de la superficie du terrain

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Pour les lotissements :

3.1 - 4% au moins du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, aménagé en espace vert ou aire de jeux.

3.2 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Le C.O.S. est fixé à ~~0,15~~ 0,25 pour les constructions à usage d'habitation.
Le C.O.S. n'est pas applicable pour les ouvrages d'intérêt général, les bâtiments publics ou destinés à recevoir du public, centres d'accueil, maisons de retraite.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue une "réserve" d'urbanisation destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe, ***sauf ce qui est dit à l'article 2***

2 - les constructions agricoles,

3 - les terrains de caravanes et les terrains de camping,

4 - les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

4 - les carrières.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination de gardiennage sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions à destination industriel, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

7 - les lotissements à destination d'activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

8 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

9 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

10 - les occupations et utilisations du sol rendues nécessaires par les activités d'une déchetterie.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - les équipements internes de l'opération envisagée et ceux nécessaires pour les raccorder aux divers réseaux publics existants dans les conditions fixées par les services techniques compétents, soient pris en charge par le pétitionnaire,

2.2 - l'opération n'entrave pas par son implantation le développement ultérieur de la zone ou qu'elle respecte le schéma d'organisation de la zone lorsqu'il existe,

2.3 - qu'elles n'apportent aucun risque ni aucune gêne pour le voisinage.

~~2.4 - Les constructions à usage de gardiennage seulement si elles sont strictement nécessaires aux activités admises dans la zone et incorporées au bâtiment à usage d'activités économiques.~~

2.4 - Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles respectent l'ensemble des conditions ci-après :
1) elles doivent être directement liées et nécessaires à l'activité qui sera installée sur le lot
2) la S.H.O.N. destinée à l'habitation ne devra pas dépasser 50 % de la S.H.O.N. totale construite sur le terrain
3) le permis de construire des surfaces destinées à l'habitation devra, soit être postérieur à l'achèvement de la construction destinée à l'activité, soit faire partie de la même demande
4) la S.H.O.N. maximale autorisée pour l'habitation est de 200 m² par terrain
5) les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être accolées ou intégrées à la construction à usage d'activité. Des dispositions différentes pourront être acceptées au regard des règles de sécurité et, en particulier, de passage du matériel de lutte contre l'incendie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon a apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès à la RD 108 est interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'amorce de la voirie de desserte interne est représentée par une flèche noire sur le plan de zonage.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, est imposée.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,

- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants (34° à 45°).

Tous types de couverture pour ouvrages d'intérêt généraux peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Matériaux de toitures

2.2.1 Les matériaux de toiture recommandés sont :
. les tuiles plates en terre cuite,
. les tuiles mécaniques,
L'emploi de tuiles d'aspect ciment gris foncé est interdit.

2.2.2 Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

2.2.3 Pour les constructions à destination d'activités économiques, les toitures apparentes en tôle galvanisée ou éléments non peints sont interdites. Les bacs aciers pré-peints sont autorisés, de même que les bardeaux d'asphalte et le fibrociment teinté.

3 - Façades

3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

4 - Clôtures

4.1 - En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

. soit par des grilles ou grillages, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,50 m,

. soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel et ne doit pas être supérieure à 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins 1 emplacement pour 40 m2 de surface hors oeuvre nette.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les espaces non bâtis devront être plantés.

3 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

4 - Les essences utilisées seront des essences locales.

5 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUL constitue une zone à vocation de loisirs dont l'urbanisation peut être envisagée mais qui n'est pas équipée actuellement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

ARTICLE 1AUL 1 - Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL2.

Article 1AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les bâtiments techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des activités sportives,

2. - les aires de jeux et de sports ouvertes au publics,

3. - les bâtiments publics à destination sportive et de loisirs,

4. - les aires de stationnement ouvertes aux publics,

5. - les équipements publics,

si elles respectent la condition ci-après :

- si les projets sont réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent. En particulier si le projet ne comporte qu'une partie de la zone, l'aménagement ultérieur du reste doit être possible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle.

En cas d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire sera tenu de se brancher à ses propres frais.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

ARTICLE 1AUL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout point des constructions et installations doit être situé à une distance minimale de 4 mètres par rapport au point le plus proche de la limite d'alignement hormis les équipements publics (coffrets, armoires ou postes électriques notamment) qui peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA PARCELLE

- Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.

- Les constructions sont obligatoires en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance libre entre deux constructions doit au minimum être égale à 4 m.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La couleur des crépis aura la tonalité "ocre" correspondant au calcaire du pays.

Les annexes ou dépendances doivent avoir les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aa susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les permis de construire déposés à l'intérieur de ce secteur sont soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en vue de la mise en oeuvre de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Une bande d'exposition au bruit correspondant à un ruban de trame grisée est figurée sur le plan de zonage. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale compris dans cette bande, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 09 janvier 1995.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

4. - les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe sous réserve de l'article A2,

2 - les constructions à destination d'activité économique non liées à l'agriculture,

3 - les parcs d'attractions ouverts au public,

4 - les carrières,

5 - les dépôts de véhicules désaffectés.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés,

2. - les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole,

3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole,

4. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,

5. - les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme), à condition qu'elles se situent hors zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Dijon – Longvic.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2 - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...),

. lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

. toute saillie intérieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

2 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

3 - Toutefois :

. les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement,

. les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Lorsqu'en application des règles énoncées au § ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

Pour l'application de ce §, ne sont pas pris en compte les parties de construction suivantes : ouvrages techniques et autres superstructures tels que ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation etc...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, etc....

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

. 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,

. 12 m pour les constructions agricoles autres que les silos,

. 8 m pour les autres constructions.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.3 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

2.1. La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 34° et inférieur à 45°.
Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

3.1 - Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

3.2 - Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, ...).

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des risques d'inondations.

Cette zone comprend un secteur N a susceptible de contenir des vestiges archéologiques : les permis de construire déposés à l'intérieur de ce secteur sont soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en vue de la mise en oeuvre de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Une bande d'exposition au bruit correspondant à un ruban de trame grisée est figurée sur le plan de zonage. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale compris dans cette bande, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 du 09 janvier 1995.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

4. - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1 - les constructions à destination d'habitation et leur annexe,

2 - les constructions à destination d'activités économique,

3 - les constructions agricoles,

4 - les terrains de camping et de caravanes,

5 - les carrières,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les aires de stationnement.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement doit être respectée.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Lorsqu'en application des règles énoncées au § ci-après, l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article N9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.
- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres.
- La hauteur des abris de chasse est limitée à 2,80 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les abris de chasse doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente orientée dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de ton clair ou neutre.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

Article N15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXES

SOMMAIRE

I DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions
2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol
3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol
4. Emplacements réservés
5. Espaces boisés classés
6. Mode d'utilisation des sols
7. Accès sur fonds voisin
8. Coefficient d'occupation des sols

II. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

III. LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES RÈGLES D'URBANISME ONT ÉTÉ MAINTENUES EN APPLICATION DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE L.315-2-1.

I. DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies parles articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2 et 3 du dit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.
"Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause : les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal".

ARTICLE L.332.6.1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 ;

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-B du code général des impôts.

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 .

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

ARTICLE L.332.8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.
Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332.9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.
Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.
Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE L.123.9 DU CODE DE L'URBANISME

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition."

"Au cas ou le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la Succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité".

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit ce prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la

réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision du dit plan délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus."

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus."

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition."

ARTICLE R 123.32

"Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols."

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postale ou de la décharge."

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9."

"Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve."

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve."

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postale ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol. Dans le cas ou un établissement public de coopération

intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols".

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquérir dont
il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire."

ARTICLE R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1 Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2 Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;

3 Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;

4 Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

5 MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnées à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

6. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

ARTICLE 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

7. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE R 123-22 du Code de l'Urbanisme

1° Sous réserve de ce qui est dit au 40 ci-dessous le coefficient d'occupation du sol est rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature; la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2 Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire; y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de constructions.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (11,30) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3 Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 20, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4 Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5 Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d ' architecture.

ARTICLE R 112-1

"La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée."

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332-15 et R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

ARTICLE R 112-2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de 5 m2 par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

8. DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE R 332-1

Le montant de la participation prévue aux articles L.332-1 à L.332-5 est calculé selon la formule suivante :

$$P = v \frac{Sa + Sb - C\,Sd}{C}$$

Dans laquelle :

P représente le montant de la participation ;

v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;

Sa la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R.123-22 (3°) ;

Sb la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R.123-22 (3°) ;

Sd la surface du terrain ;

C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie de la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions déjà implantées sur le terrain qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan d'occupation des sols et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L.112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L.112-2, y compris dans les cas visés à l'article L.113-2 (al. 3).

II. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative		Bénéficiaire
1	Aménagement de RD 31 :	~~610 m2~~ ***673 m²***	Département.
2	Création d'un cheminement piéton :	~~220 m2~~ ***1264 m²***	Commune.
3	Création d'un espace public regroupant la mairie, les ateliers municipaux, le monument aux morts et une place paysagère :	~~3 000 m2~~ ***2980 m²***	Commune.
4	Aménagement de la RD 996 :	31 300 m2	Département.
5	Parking accès plan d'eau et cabinet médical	1165 m2	Commune
6	Accès à la zone AU	~~1650 m2~~ ***2078 m²***	Commune
7	Accès à la zone 1AU	~~1250 m2~~ ***1593 m²***	Commune
8	***Création d'un chemin permettant un accès futur depuis la Rue de la Gare en direction de l'Ouest afin de dégager la zone UE (10 m).***	***2682 m²***	***Commune***
9	***Elargissement du chemin rural n° 8 en vue de desservir la zone 1AU et la zone de loisirs.***	***2387 m²***	***Commune***

10	*Création d'un cheminement piétons depuis la zone 1AU en direction de la mairie.*	*333 m²*	*Commune*
11	*Elargissement de la Rue du Foyer à une emprise de 8 m.*	*175 m²*	*Commune*
12	*Amélioration du carrefour de la Rue du Foyer et de la Rue de la Citadelle.*	*324 m²*	*Commune*
13	*Création d'une zone de stationnement publique au centre village.*	*294 m²*	*Commune*
14	*Elargissement d'un sentier existant depuis la Grande Rue à la zone 1AU – "PRE DES MATELOTS" (cheminement piétons).*	*674 m²*	*Commune*
15	*Accès aux lieux dits "PIECE DE LA FONTAINE" et "LE PRE DES MATELOTS".*	*347 m²*	*Commune*
16	*Accès aux lieux dits "PIECE DE LA FONTAINE" et "LE PRE DES MATELOTS".*	*262 m²*	*Commune*
17	*Elargissement de l'Impasse de Milleraie.*	*86 m²*	*Commune*
18	*Amélioration d'un virage à angle droit (Impasse des Thuyas).*	*12 m²*	*Commune*

III. LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES RÈGLES D'URBANISME ONT ÉTÉ MAINTENUES EN APPLICATION DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE L.315-2-1.

Nom du lotissement	Date de délivrance de l'autorisation de lotir	Demande du maintien des règles du lotissement
NÉANT		